



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 888

30 Νοεμβρίου 1994

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. 93021/7181

Καθορισμός ειδικών προδιαγραφών εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης των περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1) Τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 1 του Ν. 2242/1994 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, προστασία φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (Α' 162).

2) Τις διατάξεις του άρθρου 29Α' του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137), όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154).

3) Το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

1. Καθορίζονται προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικής μελέτης δεύτερης κατοικίας μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) ως εξής:

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι προδιαγραφές αποσκοπούν στη διαμόρφωση ενιαίας μεθοδολογίας για την εκπόνηση των Πολεοδομικών Μελετών (ΠΜ.) β' κατοικίας, που οριοθετούνται και χαρακτηρίζονται σαν περιοχές β' κατοικίας, μέσα στα όρια της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης περιοχών β' κατοικίας (ΣΧΑΠ) και βασίζονται στην ισχύουσα νομοθεσία.

Οι προδιαγραφές καλύπτουν όλες εκείνες τις εργασίες και αναλύσεις που πρέπει να πραγματοποιηθούν, από κάθε μελετητή, ώστε να υπάρξει η επαρκής τεκμηρίωση, για τις συγκεκριμένες προτάσεις της Πολεοδομικής μελέτης, όπως καθορίζονται στο περιεχόμενο του Πολεοδομικού Σχεδίου.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις της ΖΟΕ και του ΣΧΑΠ της περιοχής ή των Ρυθμιστικών Σχεδίων (Αττικής και Θεσσαλονίκης) και λαμβάνει υπόψη του το ΓΠΣ του οικισμού κύριας κατοικίας και τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, ΟΣ., περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης κ.λπ., τα όρια οικισμών κ.λπ. εφ' όσον υπάρχουν, που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με την υπό μελέτη περιοχή, καθώς και με τις κατά περίπτωση ειδικές κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Οι πολεοδομικές μελέτες συντάσσονται κατά ενότητα και ακολουθούν συμμετοχικές διαδικασίες.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο εκπονείται επί οριζοντιογραφικών, υψομετρικών και κτηματογραφικών διαγραμμάτων με ορθογώνιες συντεταγμένες. Ειδικά στις περιοχές δεύτερης κατοικίας, που περιλαμβάνουν δομημένα τμήματα καθώς και αδόμητες περιοχές άμεσα συνδεδεμένες με αυτά και έχουν ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση δεύτερης κατοικίας μεγαλύτερο του 60% του συνόλου των κτιρίων, μπορεί με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, στην περίπτωση που δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες, η πολεοδομική μελέτη να συντάσσεται επί απλού οριζοντιογραφικού διαγράμματος.

Δομή των προδιαγραφών.

Οι προδιαγραφές είναι οργανωμένες κατά ενότητα θεμάτων. Κάθε ενότητα αποτελείται από επί μέρους θέματα τα οποία περιλαμβάνουν χάρτες, πίνακες και κείμενα και προδιαγράφονται σε ανεξάρτητα «φύλλα προδιαγραφών».

Σε κάθε φύλλο αναλύονται το περιεχόμενο, η μεθοδολογία σύνταξης και τα στοιχεία του κάθε χάρτη και του τυχόν πίνακα.

Τα φύλλα Πρότασης και Ανάλυσης ακολουθούν ξεχωριστή αρίθμηση στην οποία προτάσσεται το γράμμα Π και Α αντίστοιχα.

Τα στοιχεία των χαρτών απεικονίζονται με τα σχετικά υπομνήματα που δίνονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

Τα κείμενα που συνοδεύουν τους χάρτες είναι επεξηγηματικά και δεν προδιαγράφονται ειδικότερα. Είναι αυτονόητο πως τα κείμενα περιλαμβάνουν και στοιχεία που δεν αναφέρονται στους χάρτες και πίνακες.

Περιεχόμενο της Π.Μ.

Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει το σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης που συνοδεύεται από Εκθεση και το πολεοδομικό σχέδιο που θεσμοθετείται μαζί με τον πολεοδομικό κανονισμό.

Τα παραπάνω τεκμηριώνονται με τα στοιχεία της Αναγνώρισης – Ανάλυσης (χάρτες – κείμενα – πίνακες).

Το Σχέδιο Πολεοδομικής οργάνωσης εκπονείται σε κλί-

μακα 1:5000 ή 1:2000, αποσκοπεί στην γενική εξυγίανση και οργάνωση της περιοχής και διαγράφει τα βασικά στοιχεία βάσει των οποίων θα γίνει ο λεπτομερής πολεοδομικός σχεδιασμός. Εκπονείται σε δύο φάσεις: Προμελέτη και Τελική πρόταση.

Η Προμελέτη αποτελεί την προκαταρκτική μορφή της τελικής πρότασης και αναφέρεται σε ενδεχόμενες εναλλακτικές λύσεις, ώστε προ της οριστικής μελέτης να προηγηθεί η διαδικασία ανταλλαγής απόψεων μεταξύ μελετητών, Υπηρεσίας και φορέων.

Η Έκθεση αιτιολογεί την πολεοδομική μελέτη και αποτελείται από τα κείμενα των επί μέρους θεμάτων.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο εκπονείται σε οριζοντιογραφικά, υψομετρικά και κτηματογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:1000 εκτός από τις περιπτώσεις ενοτήτων με δομημένα τμήματα που έχουν ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση δεύτερης κατοικίας μεγαλύτερο του 60% του συνόλου των κτιρίων της ενότητας, όπου μπορεί να εκπονηθεί και σε απλά τοπογραφικά διαγράμματα 1:1000. Το Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί την γραφική απεικόνιση των στοιχείων που θεσμοθετούνται.

Ο Πολεοδομικός Κανονισμός καθορίζει τις ειδικές διατάξεις, τους περιορισμούς και απαγορεύσεις που υπαγορεύονται από λόγους λειτουργικούς, αισθητικούς, προστασίας του περιβάλλοντος, οικονομικούς, ασφαλείας και υγιεινής και πρέπει να είναι σαφής ώστε να μην δημιουργεί προβλήματα στην εφαρμογή. Κατά συνέπεια πρέπει να βρίσκεται σε πλήρη ακολουθία με τις γενικώτερες πολεοδομικές διατάξεις (ΓΟΚ, Ν.1337/83, κ.λπ.). Ο πολεοδομικός κανονισμός θα δοθεί σε ξεχωριστό τεύχος.

Η πολεοδομική μελέτη παρουσιάζεται συνοπτικά και σε ξεχωριστό τεύχος. Το τεύχος συνοπτικής παρουσίας της πολεοδομικής μελέτης περιλαμβάνει, σε επίπεδο περιοχής και ενότητας, περίληψη της έκθεσης και – σε σμίκρυνση – τους χάρτες, Πολεοδομικό Σχέδιο και Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης (συνθετικό) κατ' αρχήν.

Περιλαμβάνει επίσης, ό,τι άλλο στοιχείο κριθεί από τον μελετητή αναγκαίο για να δοθεί όσο το δυνατόν καλύτερη εικόνα της πολεοδομικής οργάνωσης και ανασυγκρότησης της περιοχής όπως και της κάθε ενότητας ξεχωριστά (πχ. ανάλογα με τις ιδιαίτερες παρεμβάσεις) στην περιοχή ή στην ενότητα, επί μέρους στοιχεία όπως η διαμόρφωση κοινόχρηστου χώρου ή τα δίκτυα μεταφορικής υποδομής κλπ. καθώς και φωτογραφίες σε αντίγραφα, σκίτσα, κλπ.

Α.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Χάρτης Α.1. Πολεοδομική Οργάνωση – Λειτουργίες (κλ. 1:2000 ή 1:1000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή μελέτης

ΥΠΟΒΑΘΡΟ : Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα με ορθογώνιες συντεταγμένες

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ : Κτίσμα – γήπεδο – δρόμος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ : 1. Χρήσεις γης

α. Υπάρχουσες χρήσεις γης κατά κτίσμα – γήπεδο

β. Αριθμός κτισμάτων με χρήση κατοικίας κατά Ο.Τ.

2. Στοιχεία ειδικού ενδιαφέροντος κατά περίπτωση.

α. Αξιόλογα αρχαιολογικά μνημεία ή χώροι (κηρυγμένα ή μη), σύνολα ή μεμονωμένα κτίσματα, αρχιτεκτονικά στοιχεία και στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος.

β. Ζώνες προστασίας φυσικού περιβάλλοντος και φυσικών πόρων, περιοχή αιγιαλού και παραλίας.

γ. Πηγές ρύπανσης (αστικές, βιομηχανικές, αγροτικές), εστίες μόλυνσης, ηχορύπανσης και οπτικής ρύπανσης.

δ. Περιοχές αλλοίωσης του τοπίου και του υπεδάφους.

ε. Περιοχές απότομων κλίσεων (πάνω απο 30%).

2.1. Περιοχή μελέτης σε άμεση γειτνίαση με αξιόλογο ή κηρυγμένο παραδοσιακό οικισμό.

Όρια παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων, κηρυγμένα αρχαιολογικά μνημεία ή χώροι, κηρυγμένα παραδοσιακά ή διατηρητέα κτισματα ή ιδιαιτέ ρου φυσικού κάλλους γήπεδα, αρχιτεκτονικά ή φυσικά στοιχεία, σημεία αλλοίωσης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

3. Μεταφορική υποδομή

α. Ιεράρχηση οδικού δικτύου (βασικοί, τοπικοί άξονες κλπ.).

β. Γραμμές και σταθμοί λεωφορείων, τραίνων κλπ.

γ. Κατάσταση δρόμων.

δ. Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι εξυπηρέτησης οχημάτων (πρατήρια βενζίνης, συνεργεία αυτοκινήτων, κλπ.).

4. α. Αναγνώριση της σημερινής διάρθρωσης της περιοχής και των ορίων τυχών ενοτήτων.

β. Σημεία αναφοράς των κατοίκων και της περιοχής (εκκλησία, ρολόι, κλπ.).

5. Προγραμματισμένα έργα και βαθμός υλοποίησής τους.

**** Σε περίπτωση άμεσης γειτνίασης της περιοχής μελέτης με περιοχές για τις οποίες έχουν θεσμοθετηθεί πολεοδομικές ρυθμίσεις (Γ.Π.Σ., Π.Μ., όρια οικισμού, ιδιωτική πολεοδόμηση, Ο.Σ., κ.λπ.), πρέπει να ληφθούν υπ' όψη και να παρουσιαστούν τα βασικά στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης των θεσμοθετημένων περιοχών (εξυπηρέτησεις, οργάνωση οδικού δικτύου, κ.λπ.).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ:

–Οριστικός προσδιορισμός των ορίων της περιοχής μελέτης, εκτίμηση του μελετητή έτσι ώστε να μπορεί να τεκμηριωθεί απο τα στοιχεία της ανάλυσης το όριο της προς πολεοδόμηση περιοχής.

–Η χρήση γης γηπέδου.

–Η χρήση γης κάθε κτίσματος παρουσιάζεται:

με αμιγή χρήση

με μικτή χρήση σύμφωνα με την χρήση ισογείου και ορόφων

–Σε περίπτωση διαφορετικής χρήσης γηπέδου και κτίσματος παρουσιάζονται και οι δύο χρήσεις.

–Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν διαμορφωμένα Ο.Τ. λαμβάνεται σαν επίπεδο θεώρησης ομοιογενής περιοχή περικλειόμενη απο φυσικά ή τεχνητά όρια σε τέτοιο μέγεθος που να διευκολύνει την αναγνώριση της περιοχής και που συμβατικά θα αποκαλούμε Ο.Τ.

–Για την καταγραφή των κτιρίων κυρίας ή δεύτερης κατοικίας χρησιμοποιούνται στοιχεία Ε.Σ.Υ.Ε., Ο.Τ.Α., άλλων τοπικών φορέων και επιτόπιας έρευνας (εντοπισμός ανοιχτών σπιτιών εκτός εποχής αιχμής και σαββατοκύριακου κ.λπ.). Σε περίπτωση μικτής χρήσης κύριας και δεύτερης κατοικίας σε ένα κτίριο, θεωρείται ότι είναι κύρια ή δεύτερη κατοικία ανάλογα με την κατηγορία των μονάδων που υπερτερούν αριθμητικά.

–Υπολογίζεται ο υφιστάμενος μόνιμος και παραθεριστικός πληθυσμός. Στον παραθεριστικό πληθυσμό θα γίνεται διαφοροποίηση κατά είδος (δεύτερη κατοικία, ενοικιαζόμενα δω μάτεια, ξενοδοχεία, ξενώνας, μπάνγκαλοους, κάμπινγκ). Ο υπολογισμός του πληθυσμού γίνεται με βάση

τον αριθμό κατοικιών, κυρίων και παραθεριστικών ανά Ο.Τ. και με βάση την επικρατούσα αναλογία ατόμων/ κατοικία που προκύπτει από επιτόπια δειγματοληπτική έρευνα καθώς και τον αριθμό ξενοδοχειακών κλινών.

–Για τον υπολογισμό του αριθμού των κατοικιών αλλά και των μονάδων άλλων χρήσεων μπορεί να χρησιμοποιηθούν και άλλα στοιχεία όπως μετρητές ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ ή αντιστοίχων φορέων ύδρευσης.

–Στο κείμενο γίνεται και εκτίμηση των ημερησίων επισκεπτών από επιτόπια έρευνα.

–Ο εντοπισμός των στοιχείων των σημείων 2.α. και 2.1. γίνεται βάση στοιχείων που παρέχονται απο το ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΜΑΘ, Υπουργείο Αιγαίου, σχετική βιβλιογραφία και από στοιχεία που εντοπίζει ο μελετητής. Γίνεται ειδική ανάλυση κατά κτίσμα και στοιχείο, σύμφωνα με τις ειδικές προδιαγραφές των παραδοσιακών κτισμάτων.

–Τα στοιχεία του σημείου 2.β. λαμβάνονται από το Υπ.- Γεωργίας (ΝΕΧΩΠ, δασαρχείο), το ΥΠΕΧΩΔΕ, Υπ. Οικονομικών, τους ΟΤΑ κλπ. και απο επιτόπια έρευνα.

–Τα στοιχεία του σημείου 2.γ. λαμβάνονται από τυχόν μελέτες υπαρχόντων ΓΠΣ ή καθορίζονται έπειτα από επιτόπια έρευνα.

–Η αναγνώριση της σημερινής διάρθρωσης και των τυχόν ενοτήτων γίνεται βάσει της λειτουργίας της περιοχής (εξυπηρετήσεις των κατοίκων, συγκοινωνιακές γραμμές, οδικοί άξονες), της ιδιαιτερότητας (ιστορική, κοινωνική, μορφολογία εδάφους) και των απόψεων του ΟΤΑ. Στο κείμενο που συνοδεύει το χάρτη περιγράφεται ο βαθμός εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας από τις υπάρχουσες κεντρικές και άλλες κοινωφελείς λειτουργίες,της αυτής περιοχής ή γειτονικών οικισμών, τους κοινόχρηστους χώρους, το οδικό δίκτυο, τη στάθμευση, τη μεταφορική υποδομή. Ο προσδιορισμός του βαθμού εξυπηρέτησης γίνεται βάσει της επιθυμητής ακτίνας εξυπηρέτησης και τις απαιτούμενες επιφάνειες με βάση σταθερότυπα αποδεκτά απο το ΥΠΕΧΩΔΕ.

–Στοιχεία για τα προγραμματισμένα έργα και τον βαθμό υλοποίησής τους λαμβάνονται από τους αρμόδιους φορείς και εκφράζονται στο χάρτη και στο κείμενο που τον συνοδεύει.

–Είναι δυνατόν τα στοιχεία αυτά να παρουσιαστούν σε περισσότερους από έναν χάρτη, κατά την κρίση του μελετητή και ειδικότερα τα στοιχεία που αφορούν την μεταφορική υποδομή μπορούν να ενσωματωθούν και στον χάρτη Α.2.

**** Τα στοιχεία των δασών – δασικών εκτάσεων γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, καθώς και οι καθορισμένες γραμμές αιγιαλού και παραλίας, θα πρέπει να προκύπτουν απο επίσημα έγγραφα και χάρτες των αντιστοίχων Υπηρεσιών που θα επισυνάπτονται σαν παράρτημα της μελέτης (οι χώροι αυτοί υπάγονται σε ίδιο νομικό καθεστώς). Επίσης θα πρέπει να αποτυπώνονται και να καθορίζονται οι οριογραμμές των ρεμάτων, χειμάρρων και ρυάκων, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.880/79 (Α 58), όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 6 παρ. 1.γ του Ν.2052/ 1992 (Α' 94)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ :

– Κατοικία
– Λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή
– Εκπαίδευση
– Υγεία, Πρόνοια
– Πολιτιστικές χρήσεις
– Ελεύθερος χώρος (εγκεκ. και μη, δημόσιος και ιδιωτικός)
– Αθλητισμός
– Τουριστικές εγκαταστάσεις
– Βιομηχανία, Βιοτεχνία, Χονδρεμπόριο
– Γεωργία, δενδροκαλλιέργιες, κτηνοτροφία, Δάση, Δασική έκταση
– Ιδιαίτερες χρήσεις
– Κηρυγμένα ή μη, αρχαιολογικά μνημεία ή χώροι
– Ορια κηρυγμένων ή μη παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων
– Ορια κηρυγμένων ή μη περιοχών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους
– Κηρυγμένα ή μη διατηρητέα μεμονωμένα κτίσματα (εκτός συνόλων) και αρχιτεκτονικά στοιχεία
– Σημείο αναφοράς
– Πηγές ρύπανσης
– Εστίες μόλυνσης, ηχορήπανσης, οπτικής ρύπανσης
– Περιοχές αλλοίωσης του τοπίου
– Ορια περιοχής αποτόμων κλίσεων
– Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών
– Ελεύθερη λεωφόρος
– Αρτηρία, Συλλεκτήρια
– Τοπική
– Ορια ενότητας
– Ορια περιοχής μελέτης
– Ορια μη διαμορφωμένου ΟΤ

Γενική σημείωση: Στις περιπτώσεις ενοτήτων με δομημένα τμήματα έκτασης μεγαλύτερης ή ίσης του 60% της ενότητας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι χάρτες της ανάλυσης και πρότασης μπορούν να εκπονηθούν σε απλά κτηματογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:1000.

Α.2. ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Χάρτης Α.2. Κατάσταση κτισμάτων και ελευθέρων χώρων και τεχνική υποδομή (κλ. 1:2000 ή 1:1000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή μελέτης

ΥΠΟΒΑΘΡΟ : Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα με ορθογώνιες συντεταγμένες

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ : Κτίσμα, γήπεδο, ελεύθερος χώρος, δρόμος

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:

– Κατάσταση κτισμάτων και ελευθέρων χώρων (κοινοχρήστων και ιδιωτικών)

– Ποιότητα (καλή, μετρία, κακή, ερείπιο, ελεύθερος – αδιαμόρφωτος χώρος)

– Ηλικία κτισμάτων

– Αριθμός ορόφων

– Υδρευση : Κύριο δίκτυο και εγκαταστάσεις κατά υψομετρικές ζώνες.

– Αποχέτευση ομβρίων : Κύριοι αγωγοί, κύρια τεχνικά έργα, αποδέκτες. Εντοπισμός έργων αντιπλημμυρικής προστασίας, επισήμανση προβληματικών περιοχών.

– Αποχέτευση ακαθάρτων : Κύριοι αγωγοί, κύρια τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις, αποδέκτες. Οριοθέτηση περιοχής που εξυπηρετείται απο δίκτυα ακαθάρτων και ποσοστό εξυπηρέτησης. Επισήμανση προβληματικών περιοχών.

– Απορρίματα : Χώρος διάθεσης,τρόπος συλλογής και διάθεσης.

– Ενεργειακό σύστημα : Δίκτυα υψηλής και μέσης τά-

σης και σχετικές εγκαταστάσεις ΔΕΗ. Δίκτυο και εγκαταστάσεις διανομής φυσικού αερίου.

– Τηλεπικοινωνιακό σύστημα : Τηλεφωνικά κέντρα και εγκαταστάσεις ΟΤΕ και ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ :

Στις κατηγορίες ποιότητας εντάσσονται τα κτίσματα και τα γήπεδα – ελεύθεροι χώροι κατά την εκτίμηση του μελετητή και η απαραίτητη τεκμηρίωση γίνεται στο αντίστοιχο κείμενο.

Τα στοιχεία του χάρτη και του συνοδευτικού κειμένου λαμβάνονται κατ'αρχήν απο τους αρμόδιους φορείς, τους ΟΤΑ και το ΥΠΕΧΩΔΕ. Οι εγκαταστάσεις που η θέση τους είναι εκτός χάρτη περιγράφονται στο συνοδευτικό κείμενο.

Για όλες τις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής η ανάλυση θα περιλαμβάνει τα παρακάτω σημεία που θα αναπτύσσονται στο συνοδευτικό κείμενο:

Συνοπτική περιγραφή υπαρχουσών εγκαταστάσεων (υδροληψίας, επεξεργασίας ποσίμου ύδατος, ομβρίων και ακαθάρτων, αποθήκευσης, αντλιοστασίων, αποδέκτες, ενεργιακοί σταθμοί, τηλεπικοινωνιακές εγκαταστάσεις, σύστημα διάθεσης απορριμάτων) και κυρίων δικτύων μεταφοράς – διανομής.

Επίσης συνοπτική περιγραφή των έργων προστασίας της περιοχής (ζώνες προστασίας των εγκαταστάσεων τεχνικής υποδομής, αντιπλημυρικά έργα, έργα εκβολής, πυροπροστασίας – ασφάλειας, έργα αντισεισμικής προσατασίας).

Η περιγραφή των συστημάτων θα συνοδεύεται απο τεχνικά στοιχεία (είδος – δυναμικότητα – φυσική κατάσταση) και απο διερεύνηση της επάρκειας, για την ικανοποίηση των αναγκών της περιοχής και της διαθέσιμης δυναμικότητας τους για κάλυψη προσθέτων αναγκών. (Οι δυναμικότητες να δίνονται σε εξυπηρετούμενα πληθυσμιακά με γέθη και σε τεχνικά στοιχεία).

Αξιολόγηση με βάση τα στοιχεία του σχεδίου ανάπτυξης ή του ΓΠΣ της περιοχής ή των ειδικών χωροταξικών μελετών της δυνατότητας για εκμετάλλευση νέων πηγών προς αντιμετώπιση των προσθέτων αναγκών της περιοχής (υδατικό δυναμικό, πηγές ενέργειας, κ.λπ.).

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις απο τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις.

Καταγραφή και γενική περιγραφή υπαρχουσών μελετών τεχνικής υποδομής με αναφορά κυρίως στα εξής :

– Στάδιο μελέτης (προκαταρκτική, οριστική μελέτη, κλπ.)

– Χρονιά που συντάχθηκε

– Περιοχή αντικειμένου της

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:

– Κατάσταση κτίσματος (καλή, μετρία, κακή, ερείπιο)

– Ηλικία κτισμάτων

– Υλικά κατασκευής

– Κατάσταση ελευθέρου χώρου (αδιαμόρφωτο, καλή, μέτρια, κακή)

– Αριθμός ορόφων

– Για την τεχνική υποδομή βλέπε τα στοιχεία του χάρτη Π.2.

Α.3. ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΗΣ

Α.3.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Χάρτης Α.3. Θεσμικό πλαίσιο δόμησης – Ιδιοκτησιακό καθεστώς – Εκμετάλλευση γηπέδων

(κλ. 1:2000 ή 1:1000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή μελέτης

ΥΠΟΒΑΘΡΟ : Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα με ορθογώνιες συντεταγμένες

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ : Περιοχή μελέτης – ιδιοκτησία – γήπεδο – κτίσμα

ΠΕΡΙΕΧΩΜΕΝΟ:

– Οριο ΓΠΣ (όπου υπάρχει)

– Οριο σχεδίου πόλης (όπου υπάρχει)

– Ορια οικισμού προ του 1923, όριο οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (όπου υπάρχει)

– Τομείς ή ζώνες όρων δόμησης στην περιοχή εντός σχεδίου ή εντός ορίου οικισμού προ του 1923 ή εντός ορίου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (όπου υπάρχουν)

– Περιοχή όπου ισχύουν οι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης και καθορισμός μέσα σ'αυτήν της περιοχής αυθαιρέτων δομημένων τμημάτων παραθεριστικής κατοικίας

– Περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς (αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, παραδοσιακοί οικισμοί, αιγιαλός και παραλία, εθνικός δρυμός, δάση, δασικές εκτάσεις)

– Φορέας ιδιοκτησίας, δηλαδή ιδιώτης, δημόσιο (Υπουργεία, ΝΠΔΔ), Δήμος ή Κοινότητα, κλπ.

– Χαρακτηρισμός των ιδιοκτησιών κατά κατηγορία μεγέθους (0–250τμ., 250–500τμ., 500–1000τμ., 1000–4000τμ., 4000τμ. και πάνω, για ενιαίες ιδιοκτησίες μόνο)

– Για τα δομημένα τμήματα παραθεριστικής κατοικίας επισήμανση απλά των μεγάλων ιδιοκτησιών, με κριτήριο την λειτουργική καταλληλότητά τους και τη δυνατότητα δημ ιουργίας χώρων κοι νωνικής και τεχνικής υποδομής απο την αναλο γούσα εισφορά γης σ'αυτές.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ:

– Συλλογή στοιχείων απο κείμενα και χάρτες που έχουν δημοσιεύθει σε ΦΕΚ, κρατικούς φορείς, ΟΤΑ, Δημόσιο, ΚΕΔ, Υπουργείο Γεωργίας, κλπ.

– Τα στοιχεία λαμβάνονται και επιτόπου καθώς και απο στοιχεία του υποβάθρου

– Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί όριο αι γιαλού και παραλίας καθορίζεται εύρος ζώνης παραλίας 100 μ. τουλάχιστον απο την ακτή, όπου ακτή νοείται η διαχωριστική γραμμή ξηράς – θάλασσας (άρθρο 23 παρ. 2 του Ν.1337/83)

–Τα διαμορφωμένα τμήματα είναι εκείνα που περιλαμβάνουν δομημένα τμήματα καθώς και αδόμητες περιοχές άμεσα συνδεδεμένες με τα δομημένα τμήματα και που έχουν ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση δεύτερης κατοικίας μεγαλύτερο του 60% του συνόλου των κτιρίων.

–Τα δομημένα τμήματα καθορίζονται με βάση τα κριτήρια των ισχυουσών διατάξεων:

α. Περιλαμβάνουν 30 δομημένες ιδιοκτησίες.

Σαν δομημένη ιδιοκτησία θεωρείται εκείνη που έχει κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια κάλυψης 40τμ.

β. Εχουν πυκνότητα δόμησης μια δομημένη ιδιοκτησία ανά 2 στρέμματα συνυπολογιζομένων και των κοινοχρήστων χώρων.

γ. Τα κτίρια να απέχουν μεταξύ τους το πολύ 60 μ.

δ. Το δομημένο τμήμα ορίζεται απο την τεθλασμένη γραμμή που ενώνει τα ακραία κτίσματα.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ :

– Οριο ΓΠΣ

– Οριο σχεδίου πόλης

– Οριο οικισμού προ του 1923
– Οριο οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων
– Οριο τομέων/ζωνών όρων δόμησης (εντός σχεδίου)
– Οριο περιοχής με ίδιον θεσμικό καθεστώς (αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές ιδιαιτέρου φυσι κού κάλλους, παραδοσιακοί οικισμοί αιγιαλός και παραλία, εθνικός δρυμός, δάση και δασι κές εκτάσεις)
– Οριο ζώνης ειδικών όρων δόμησης (εκτός σχεδίου)
– Συντελεστές δόμησης – ποσοστό κάλυψης
– Οριο περιοχής διαμορφωμένων τμημάτων παραθεριστικής κατοικίας (όπου υπάρχει)
– Οριο και αύξων αριθμός ιδιοκτησίας
– Ιδιοκτησία: ιδιωτική – συνεταιρισμού – εποικιστική – δημόσια – δημοτική/κοινοτική κ.λπ.
– Ιδιοκτησία: διακατεχόμενη – ανταλλάξιμη συνεταιριστική – συνιδιόκτητη κ.λπ.
– Εμβαδόν ιδιοκτησίας κατά κατηγορία μεγέθους (0–250 τμ., 250–500 τμ., 500–1000 τμ., 1000 4000 τμ., πάνω απο 4000 τμ.)
– Μεγάλες ιδιοκτησίες εντός διαμορφωμένων τμημάτων.

Πίνακας Α.3. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ/ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ (ΕΚΤΙΜΗΣΗ)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή μελέτης
ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: Ιδιοκτησία
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:
1. Επιφάνεια περιοχής και των υπαρχόντων κοινοχρήστων χώρων, και κοινωφελών.
2. Επιφάνεια, αριθμός ιδιοκτησιών και εκτίμηση της προκύπτουσας εισφοράς σε γη κατά κατηγορία μεγέθους των ιδιοκτησιών.
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ:
– Τα στοιχεία των κατηγοριών των μεγεθών ιδιοκτησιών λαμβάνονται από τον χάρτη Α.3
– Από το σύνολο της περιοχής αφαιρείται η επιφάνεια των υπαρχόντων κοινοχρήστων χώρων και η επιφάνεια των ιδιοκτησιών υπολογίζεται κατά κατηγορία μεγέθους ιδιοκτησιών
– Ο αριθμός των ιδιοκτησιών για κάθε κατηγορία μεγέθους είναι ο λόγος της επιφανείας κάθε κατηγορίας μεγέθους προς το επικρατούν εμβαδόν ιδιοκτησίας της αντίστοιχης κατηγορίας μεγέθους στρογγυλεμένος προς τα πάνω ή κάτω στην πλησιέστερη ακέραιη μονάδα.
– Η δυνατότητα συμμετοχής των ιδιοκτησιών στην δημιουργία κοινοχρήστων/κοινωφελών χώρων εκτιμάται κατ' αρχήν σ'όλη την περιοχή εκτός των ορίων του τυχόν εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού και μόνον κατά πε ρίπτωση σε τμήμα ή τμήματα αυτών.
– Η προκύπτουσα εισφορά σε γη εκτιμάται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ: Βλέπε συνοδευτικό Πίνακα Α–3

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΠΙΝΑΚΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ Α3

12α ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ-ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ

ΝΟΜΟΣ .... ΠΕΡΙΟΧΗ .... ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχής Μελέτης

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	Συνολική επιφάνεια (στρ)	Υπάρχοντα κοινόχρηστα (στρ)	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΕΓΕΘΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ																		Συνολική εισφορά γης (στρέμματα)	Δυνατότητα συμμετοχής Εκ. (στρέμματα)
			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 Επικρατούν εμβ. ιδιοκτησ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκτ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκτ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 6 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκ. ....(στρ)				
			Επιφάνεια (στρ)	Αριθμός ιδιοκτησιών	Εισφορά γης (στρ)	Επιφάνεια (στρ)	Αριθμός ιδιοκτησιών	Εισφορά γης (στρ)														
	1	2	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	3 = Σγ	4 = 2+3

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Κάτω απο τις επιφάνειες σε στρέμματα κάθε στήλης σημειώνεται σε παρένθεση το ποσοστό της επί της συνολικής επιφάνειας.

Α.4. ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΓΝΩΣΗ

Χάρτης Α.4. Γενική διάγνωση
(κλ.1:2000 ή 1:1000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή μελέτης

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: Οπως Χάρτης Α.1 με συμπληρωμένα τα στοιχεία 2.α και 2.1 του χάρτη Α1., όπως και τα υπάρχοντα και καθορισμένα κοινόχρηστα και κοινω φελή από τον χάρτη Α.1.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: Γήπεδο/κτίριο

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:

α) Επισήμανση περιοχών ακατάλληλων για δόμηση.

β) Επισήμανση οχλουσών χρήσεων για απομκρυνση.

γ) Καταλληλότητα χώρων για κοινωνική υποδομή.

δ) Επισήμανση προβληματικών (ως προς το περιβάλλον, την κοινωνική ή τεχνική υποδομή, την κυκλοφορία, την ποιότητα κτισμάτων, κ.λπ.) περιοχών γηπέδων ή σημείων που χρειάζονται ιδιαίτερη αντιμετώπιση.

ε) Οριστικοποίηση του ορίου της περιοχής προς πολεοδόμηση, έπειτα από έλεγχο εφικτότητας των προτάσεων της ΖΟΕ, και του ΣΧΑΠ δεύτερης κατοικίας.

στ) Διερεύνηση των τρόπων πολεοδόμησης, σύνδε σης, εξάρτησης της περιοχής μελέτης με θεσμοθετημένες περιοχές σε άμεση γειτνίαση μ' αυτή (π.χ. ΓΠΣ, ΠΜ,Οικισμοί, ΟΣ, Ι.Π.)

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ:

– Επισημαίνονται οχλούσες χρήσεις,ελλείψεις σε εξυπηρετήσεις, πολιτιστικές λειτουργίες, αναψυχή, κ.λπ., υποβαθμισμένες περιοχές.

– Σημειώνονται υπάρχοντες, καθορισμένοι ή και νέοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που κρίνονται κατάλληλοι για κοινωνική υποδομή.

– Επισημαίνονται οι έντονες κλίσεις, του εδάφους που μπορούν να αντιμετωπισθούν με ειδικούς περιορισμούς σε ύψος, ΣΔ., κλπ., ή και με απαγόρευση δόμησης.

– Η οριστικοποίηση του ορίου της προς πολεοδόμηση περιοχής γίνεται για τις αδιαμόρφωτες περιοχές βάσει των σημείων (α) και (ε).

– Περιοχές δασικών εκτάσεων – δασών και αναδασωτέων περιοχών, περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, (επίσημα στοιχεία, Δασαρχείο – Υπουργείο Γεωργίας), περιοχές αιγιαλού και παραλίας.

– Στις διαμορφωμένες περιοχές η οριστικοποίηση του ορίου της προς πολεοδόμηση περιοχής, γίνεται βάσει των σημείων (α) και (ε)και επίσης με κριτήριο την ένταξη σ'αυτήν των διαμορφωμένων τμημάτων (χάρτης Α.3.) και περιοχών κατάτμησης άμεσα συνδεδεμένων με τα διαμορφωμένα τμήματα απαραιτήτων για την καλύτερη οργάνωση της περιοχής, και ειδικότερα την απόκτηση δημοτικής γης για την εξασφάλιση των χώρων κοινωνικής υποδομής και τυχόν χώρων προστασίας.

– Σε περίπτωση μη ύπαρξης οριζοντιογραφικών, υψομετρικών και κτηματογραφικών διαγραμμάτων με ορθογώνιες συντεταγμένες θα πρέπει να ελεγχθεί ότι η έκταση των δομημένων τμημάτων αποτελούν τουλάχιστον το 60% του συνόλου των κτιρίων της εντασσόμενης περιοχής.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:

– Κατάλληλες/ακατάλληλες περιοχές για δόμηση (οικιστική χρήση)

– Οχλούσες χρήσεις

– Κατάλληλος/ακατάλληλος χώρος για κοινωνική υποδομή.

– Προβληματικές περιοχές.

– Κοινόχρηστα – κοινωφελή.

– Εξυπηρέτηση από υπάρχοντα σε θεσμοθετημένες περιοχές.

– Σημεία αναφοράς.

– Οριο προς πολεοδόμηση περιοχής – κατ'αρχήν πρόταση.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Χάρτης Π.1.0. Προμελέτη
(κλ.1:2000 ή 1:1000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα.

(Σε περίπτωση που κριθούν απαραίτητες αλλαγές στις ρυθμίσεις που προβλέπονται στην ευρύτερη περιοχή από την ΖΟΕ θα διευρυνθεί το επίπεδο αναφοράς και άν χρειαστεί θα χρησιμοποιηθεί η κλίμακα 1:5.000)

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: Οπως ο χάρτης Α.1. Στο διάγραμμα είναι συμπληρωμένα τα όρια των δομημένων περιοχών και του τυχόν υπάρχοντος εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή όρια οικισμών ΟΣ., περιοχών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, εθνικών δρόμων, παραδοσιακών οικισμών, αιγιαλού και παραλίας, δασών και δασικών εκτάσεων, περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης (από τον χάρτη Α–3 της ανάλυσης).

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: ΟΤ και Τμήμα ΟΤ.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:

1. Οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών που καθορίζονται στην ΖΟΕ και καθορισμός ορίων ενοτήτων.

2. Καθορισμός περιοχών κεντρικών/κοινωφελών λειτουργιών κατά ιεραρχημένα επίπεδα όταν χρειάζεται.

3. Καθορισμός περιοχών τουρισμού – αναψυχής εμπορίου .

4. Καθορισμός περιοχών αμιγούς κατοικίας.

5. Οργάνωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων, (ελευθέρων χώρων – πρασίνου, πλατειών, παιδικών χαρών,)

6. Οργάνωση δικτύου κοινωφελών λειτουργιών, (πολιτιστικά, εκπαίδευση, περίθαλψη, πρόνοια, αθλητισμό, κ.λπ.)

7. Οργάνωση κυρίου δικτύου κυκλοφορίας και σύν δεση του με το υπεραστικό οδικό δίκτυο, κύριοι άξονες κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών, κύριοι χώροι στάθμευσης και σταθμοί δημοσίων μέσων μεταφοράς.

8. Καθορισμός συντελεστών δόμησης (ΣΔ.) και των τομέων τους.

9. Καθορισμός των ορίων των ζωνών εφαρμογής πολεοδομικών μηχανισμών.

α. Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)

β. Ζωνών Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ)

γ. Ζωνών Κανονιστικών όρων δόμησης (ΖΚΟΔ)

δ. Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ)

10. Καθορισμός των ορίων των ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων.

α. Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ)

β. Ζωνών Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)

11. Καθορισμός ζωνών προστασίας πολιτιστικών, ιστορικών συνόλων και σημαντικών μνημείων.

12. Καθορισμός ζωνών προστασίας φυσικού περι βάλλοντος, (Ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, ρέμματα, βιότοποι, αιγιαλός, παραλία, κλπ)

13. Επισήμανση των χώρων και σημείων όπου απαιτείται λεπτομερής διαμόρφωση και άμεση παρέμβαση (χώροι και σημεία του δικτύου ελευθέρων χώρων, του κυκλοφοριακού δικτύου ή των κεντρικών περιοχών).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Ο χάρτης Π.1.0 απεικονίζει την πρόταση του μελετητή για το όριο της περιοχής προς πολεοδόμηση σύμφωνα με τις προτάσεις του ΣΧΑΠ και της ΖΟΕ καθώς και με τα στοιχεία της ανάλυσης και ειδικώτερα του χάρτη Α.4, έτσι ώστε :

Να περιλαμβάνει τις περιοχές που καθορίζον ται από ΣΧΑΠ - ΖΟΕ

Να καλύπτεται η ανάγκη εξασφάλισης κοινοχρήστων ελευθέρων χώρων.

Να γίνεται δυνατή η ανάπτυξη της περιοχής κατα ακέραιες ενότητες.

Να εξασφαλίζεται η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Ο χάρτης αυτός παρουσιάζει τη γενική πολεοδομική οργάνωση της περιοχής (ενότητες, βασικό δίκτυο κυκλοφορίας, χρήσεις γης, τομείς ΣΔ., ζώνες εφαρμογής πολεοδομικών μηχανισμών, ζώνες προστασίας κλπ) σε εναλλακτικές λύσεις, συνοδεύεται από τους πίνακες των προγραμματικών μεγεθών του ΣΧΑΠ και των πινάκων Π.1.6.1. και Π.1.6.2. και στηρίζεται στα στοιχεία και συμπεράσματα της Ανάλυσης.

Στην προμελέτη εκτός των παραπάνω στοιχείων θα γίνεται επισήμανση και περιγραφή ποιοτικών παρεμβάσεων για άμεση υλοποίηση (π.χ. αξιοποίηση δημοσίου ή δημοτικού/κοινοτικού χώρου, διαμόρφωση ελευθέρου χώρου, δημιουργία μαρίνας, υπερτοπικών χώρων άθλησης αναψυχής, κ.λπ.).

Για τον καθορισμό των ορίων των ενοτήτων λαμβάνονται υπόψη οι προτάσεις του Σχεδίου Ανάπτυξης (ΣΧΑΠ), της ΖΟΕ, και τα στοιχεία και τα συμπεράσματα της ανάλυσης.

Τα μεγέθη τους μπορεί να ποικίλουν τόσο από πλευράς έκτασης όσο και από πλευράς πληθυσμών. Σαν κριτήρια για την οριοθέτηση τους λαμβάνονται περισσότερο τα γεωφυσικά χαρακτηριστικά, η σχέση με την ακτή και το περιβάλλον, καθώς και τυχόν μορφολογικά στοιχεία και λιγώτερο η έννοια της εσωστρέφειας στις εξυπηρετήσεις όπως στις γειτονιές Α' κατοικίας.

Κατά συνέπεια είναι διάφορα και τα κριτήρια καθορισμού των χρήσεων γης:

Πλήν της προσπάθειας διασφάλισης ενός βάθους γύρω από την ακτή που μπορεί να συγκεντρωθούν εγκαταστάσεις αναψυχής - λουτρικές εγκαταστάσεις και αθλητισμού δεν φαίνεται κατ' αρχήν απαραίτητη η χωροθέτηση «ζωνών κεντρικών λειτουργιών». Το βάθος αυτό δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο των 50μ. απο την γραμμή παραλίας, εφ' όσον δεν υπάρχουν σημαντικές υψομετρικές διαφορές και η δια μόρφωση του εδάφους είναι κατάλληλη για τις παραπάνω εγκαταστάσεις.

Αντιθέτως η διασπορά μικρών ελευθέρων χώρων καθώς και εμπορικών χρήσεων μπορεί να ενδεί κνυται σε ορισμένες περιπτώσεις.

Για το ζήτημα αυτό έχει καθοριστική σημασία άν διαφαίνονται τάσεις μετατροπής των περιοχών από παραθεριστικές σε περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Τέλος πλήν των περιοχών κατοικίας καθορίζονται ενδεχόμενα και περιοχές όπου κρίνεται σκόπιμο οι τουριστικές χρήσεις να έχουν κυρίαρχο χαρακτήρα με την δυνατότητα χωροθέτησης ξενοδ. εγκαταστάσεων κάμπινγκς κ.λπ. με παράλληλη εξασφάλιση μεγάλων ελευθέρων χώ ρων. Η διαφοροποίηση αυτή γίνεται εκτός από την οριοθέτηση ζωνών τουρισμού και με τον προτεινόμενο πολεοδομικό κανονισμό.

Εδώ θα πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα δημιουργίας τουριστικών μονάδων από Επιχειρήσεις ΟΤΑ.

Για τον καθορισμό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων η έκταση των οποίων δεν θα πρέπει να είναι μικρότερη του 30%-40% της συνολικής έκτασης, λαμβάνεται υπόψη η δυνατότητα συμμετοχής των ιδιοκτησιών στην δημιουργία τους (στοιχεία του Πίνακα Α-3.1.) Γίνεται προσπάθεια να περιοριστεί, κατά το δυνατόν, το έλλειμμα σε απαιτούμενη γη, που φαίνεται στον Πίνακα Π.1.6.2. αξιοποιόντας εκτός των εισφορών σε γή τους υφιστάμενους Κ.Χ.

- Κοινωφελείς χώρους καθώς και τις υπάρχουσες Δημόσιες, Δημοτικές/Κοινοτικές ιδιοκτησίες. Στο παραπάνω ελάχιστο ποσοστό των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων δεν περιλαμβάνεται ο αιγιαλός και παραλία καθώς και τα ρέματα (Ν.880/79 και Ν.2052/92).

Είναι επίσης δυνατόν, αν κριθεί σκόπιμο για την προστασία του περιβάλλοντος και την σωστή λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, να προταθούν χρήσεις και εκτός των ορίων της προς πολεοδόμηση περιοχής οι οποίες θα θεσμοθετηθούν με άλλες διατάξεις (ΖΟΕ, άρθρο 26 Ν. 1337/83 κ.λπ.).

Η μεταφορική υποδομή θα πρέπει να εξασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση πεζών και οχημάτων στις περιοχές κατοικίας, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και στους χώρους εξυπηρέτησης καθώς και την στάθμευση των οχημάτων των μονίμων κατοίκων, των παραθεριστών και των ημερήσιων επισκεπτών.

Η συνολική έκταση του οδικού δικτύου δεν θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη του 12% - 15% του συνόλου της έκτασης και θα λαμβάνει υπόψη την δομή και μέγεθος των ιδιοκτησιών και την δυνατότητα συμμετοχής τους στην δημιουργία του.

Στην φάση της προμελέτης καθορίζονται μέσοι ΣΔ. κατά περιοχές, ώστε να υπάρξει μια γενική εικόνα των προτεινομένων πυκνοτήτων (σε συνδυασμό και με τα στοιχεία του χάρτη Α.3. της ανάλυσης).

Για τον καθορισμό των ζωνών εφαρμογής ειδικών πολεοδομικών μηχανισμών, επιλέγονται οι καταλληλότεροι τρόποι ανάπτυξης ανάλογα με τις πολεοδομικές και κοινωνικοοικονομικές συνθήκες της υπό ανάπτυξη περιοχής.

Προκειμένου μία περιοχή να χαρακτηριστεί σαν Ζ.Α.Α. θα πρέπει να συνεκτιμώνται τα παρακάτω κριτήρια:

Να υπάρχουν μικρά οικόπεδα και επομένως έλλειψη δυνατότητας εξασφάλισης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

Να υπάρχουν ήδη λίγοι κοινόχρηστοι χώροι και να προκύπτει μεγάλο έλλειμμα σε σχέση με τα πρότυπα.

Η περιοχή να είναι αδόμητη ή αραιοδομημένη χωρίς σημαντικά διαμορφωμένο πολεοδομικό περιβάλλον (διαμορφωμένοι δρόμοι, έργα υποδο μής κ.λπ.)

Να μην υπάρχει σημαντικό ποσοστό καλλιεργειών.

Να μην μπορεί να επιτευχθεί ικανοποιητικό πολεοδομικό περιβάλλον με κανονιστικούς όρους δόμησης.

Να υπάρχει κατ' αρχήν συμφωνία του Δήμου.

Προκειμένου για τον τρόπο ανάπτυξης με Ενεργό Πολεοδομία, επιβάλλεται να ληφθούν υπόψη οι προοπτικές για ανάληψη πρωτοβουλίας οργανωμένης ανάπτυξης της περιοχή ς (κατά προτίμηση από ΟΤΑ, εταιρίες μικτής οικονομίας, ΔΕΠΟΣ).

Οι ΖΕΕ και ΖΕΚ καθορίζονται σε περιοχές που επιτρέ-

πεται να δημιουργηθούν οι ζώνες αυτές σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Οπωσδήποτε στις διαμορφωμένες περιοχές Β' κατοικίας θα πρέπει να γίνεται περιορισμένη χρήση των μηχανισμών ΖΑΑ και ΖΕΠ, αφ' ενός γιατί σαν περιοχές με μεγάλο ποσοστό δομημένων τμημάτων δεν ενδείκνυνται για τέτοιου είδους επεμβάσεις και αφ'ετέρου γιατί οι μηχανισμοί αυτοί απαιτούν ενισχύσεις και επενδύσεις από το Δημόσιο που κατ'αρχήν διοχετεύονται στις περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Το τελευταίο ισχύει και για την χρησιμοποίηση των ΖΕΕ και ΖΕΚ.

Τα όρια των ζωνών ταυτίζονται κατά το δυνατόν με άξονες δρόμων ή φυσικά όρια.

Εντοπίζονται τα ιστορικά ίχνη, και σημαντικά μνημεία, τα αρχιτεκτονικά σύνολα που παρουσιάζουν ενδιαφέρον και τα αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και καθορίζονται οι ζώνες προστασίας τους για τον έλεγχο των χρήσεων γης, κατασκευής κτισμάτων περιφραξεων και κατατμήσεων.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης (συντελεστής, κάλυψη κ.λπ.) στα παραδοσιακά σύνολα δεν υπάγονται στις ισχύουσες διατάξεις για την πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας αλλά θεσμοθετούνται με ειδικά ΠΔ. που εκδίδονται από τις αντίστοιχες διευθύνσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΜΑΘ και Υπουργείου Αιγαίου μετά από αποστολή της αντίστοιχης μελέτης σε αυτά.

Συνήθως όμως στις περιοχές Β' κατοικίας υπάρχουν διάσπαρτα παραδοσιακά στοιχεία που είτε επειδή παρουσιάζουν σημαντικές αλλοιώσεις είτε επειδή συνυπάρχουν με νεώτερα στοιχεία, δεν καθορίζουν τον χαρακτήρα της περιοχής ως παραδοσιακό.

Στις περιπτώσεις αυτές δεν πρέπει να αγνοείται η παράδοση, αλλά θα πρέπει να προταθούν ειδικοί περιορισμοί (θέση κτισμάτων στο οικόπεδο, μορφολογικοί κλπ) ώστε να αμβλύνουν τις υπάρχουσες αντιθέσεις και να εξυπηρετούν τις ανάγκες της Β' κατοικίας, (καθορισμός ειδικών ζωνών δόμησης) μέσα στα πλαίσια των γενικών όρων δόμησης που επιβάλει το διάταγμα για την παραθεριστική κατοικία.

Οι ελεύθεροι χώροι οργανώνονται σε ενιαίο δίκτυο πρασίνου, πλατειών, χώρων άθλησης, παιχνιδιού, στάθμευσης, δρόμων, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, κ.λπ. Στον χάρτη απεικονίζονται οι συνδέσεις των κοινοχρήστων χώρων μεταξύ τους, οι συνδέσεις των ακαλύπτων χώρων ιδιοκτησιών με τους κοινόχρηστους χώρους, όπου κρίνεται απαραίτητο, καθώς και οι συνδέσεις των παραπάνω με τους αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία και άλλα στοιχεία, ιδιαιτέρου φυσικού ή αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, καθώς και τα μέτρα εξασφάλισης των αισθητικών–οπτικών κ.λπ. συνδέσεων.

Το σημείο του περιεχομένου σχετικά με την με ταφορική υποδομή αφορά στην οργάνωση και διευθέτηση του κύριου οδικού δικτύου, ιεραρχημένου κατά λειτουργικές κατηγορίες και με την μεταφορική υποδομή των θεσμοθετημένων περιοχών εγκεκριμένου σχεδίου, οικισμών, Ο.Σ., Ιδιωτικής πολεοδόμησης. Εφ'όσον κρίνεται απαραίτητος ο καθορισμός Ελεύθερης λεωφόρου για την περιοχή μελέτης, αυτή πρέπει να χωροθετείται εκτός της περιοχής που πολεοδομείται. Επίσης οι αρτηρίες χωροθετούνται κατά την κρίση του μελετητή και των πολεοδομικών δεδομένων της περιοχής, είτε εντός είτε εκτός της περιοχής που πολεοδομείται. Τέλος χωροθετούντα οι κύριοι χώροι στάθμευσης και οι τυχόν εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών και παρουσιάζεται η οργάνωση του δικτύου αστικών και υπεραστικών συγκοινωνιών.

Η επιλογή των σημαντικότερων κοινόχρηστων χώρων και των κρίσιμων σημείων όπου απαιτείται λεπτομερής διαμόρφωση και άμεση παρέμβαση, γίνεται με κριτήρια τη θέση, τον πολεοδομικό ρόλο (σημείο αναφοράς, λειτουργικά, αισθητικά, οπτικά κλπ), την προβληματικότητα του εδάφους, τη γειτνίαση με αρχαιολογικούς χώρους ή μνημεία, παραδοσιακά σύνολα κλπ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:

– Οριο περιοχής προς πολεοδόμηση

– Οριο ενότητας

– Χρήσεις γης (σύμφωνα με το ΦΕΚ.166Δ/87)

α) Κέντρο περιοχής: (Λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή και ενδεχόμενα τουρισμός και κατοικία, κύρια και παραθεριστική)

β) Τοπικό Κέντρο: (Κατοικία, κύρια και παραθεριστική, λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή και τουρισμός)

γ) Αμιγής κατοικία: (ελάχιστες εξυπηρετήσεις)

δ) Ενοικιαζόμενα δωμάτια

ε) Τουριστικές εγκαταστάσεις

στ) Διοίκηση

ζ) Εκπαίδευση

η) Υγεία – Πρόνοια

θ) Πολιτιστικά

ι) Αθλητισμός

ια) Πράσινο–Ελέυθεροι χώροι

ιβ) Ακτή–Λουτρικές εγκαταστάσεις

– Συντελεστής δόμησης και κατ' αρχήν όρια τομέων

– Ορια ΖΕΠ–ΖΑΑ–ΖΚΟΔ–ΖΑΣ

– Ορια ΖΕΕ–ΖΕΚ

– Ζώνη προστασίας πολιτιστικών και ιστορικών συνόλων (παραδοσιακά σύνολα, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.)

– Σημαντικά μεμονωμένα παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίσματα – μνημεία.

– Ζώνη προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, ιδιαίτερα φυσικά στοιχεία, βιότοποι, παραλίες, ρέματα κ.λπ.)

– Φυγές οπτικής σύνδεσης, σημεία αισθητικής ανάδειξης.

– Ελεύθερη λεωφόρος (εκτός περιοχής που πολεοδομείται)

– Αρτηρία (εκτός ή εντός περιοχής που πολεοδομείται)

– Συλλεκτήρια οδός (πρωτεύουσα – δευτερεύουσα)

– Τοπικοί δρόμοι

– Βασικός πεζόδρομος – ποδηλατόδρομος

– Τοπικοί κύριοι χώροι στάθμευσης

– Γραμμές αστικών – υπεραστικών λεωφορείων

– Εγκαταστάσεις (σταθμοί κ.λπ.) μέσων μαζικών μεταφορών

α) Σταθμός λεωφορείων

β) Σταθμός τραίνων

γ) Λιμάνι , Αγκυροβόλιο

δ) Μαρίνα

– Σιδηροδρομική γραμμή

– Χώρος ή σημείο όπου απαιτείται λεπτομερής σχεδιασμός ή και άμεση παρέμβαση.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ
Χάρτης Π.1.1. Πολεοδομικό Σχέδιο
(κλ.1:1000 ή 1:500)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/ Ενότητα

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες και με συμπληρωμένα τα όρια των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, όρια οικισμών, όρια αρχαιολογικών χώρων, δασών και δασικών εκτάσεων, όριο αιγιαλού και παραλίας, όρια ρεμάτων.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: ΟΤ ή τμήμα ΟΤ.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ:

1. Καθορισμός ορίων ενοτήτων
2. Καθορισμός των περιγραμμάτων οικοδομήσιμων, κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων με ρυμοτομικές γραμμές. Εξειδίκευση του σχεδιασμού στις περιοχές που χρειάζονται ιδιαίτερη προστασία π.χ. αιγιαλός, μνημεία , κ.λπ.
3. Καθορισμός ρυμοτομικών/οικοδομικών γραμμών, στοών και πρασιών
4. Καθορισμός τυχόν υποχρεωτικών ακαλύπτων χώρων και ενεργών οικοδομ. τετραγώνων (αρ.12, παρ.5 και αρ.13 του ΓΟΚ)
5. Καθορισμός χρήσεων γης
6. Καθορισμός συντελεστών δόμησης (ΣΔ) και των τομέων τους.
7. Καθορισμός τομέων διαφόρων περιορισμών στη δόμηση συμπεριλαμβανομένων και των μορφολογικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ (βλέπε αναλυτικότερα το κεφάλαιο του πολεοδομικού κανονισμού).
8. Καθορισμός ορίων ζωνών ΖΕΕ,ΖΕΚ,ΖΕΠ και ΖΑΑ.
9. Οριοθέτηση των προς χαρακτηρισμό παραδοσιακών συνόλων που θα ακολουθούν ειδικούς μορφολογικούς όρους δόμησης ή άλλους περιορισμούς.
10. Χαρακτηρισμός μεμονωμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων κτισμάτων, αρχιτεκτονικών στοι χείων (δρόμοι, κρήνες, κλπ) και αρχαιολογικών μνημείων.
11. Οριοθέτηση ζωνών προστασίας ιδιαιτέρων φυσικών στοιχείων και φυσικού περιβάλλοντος και σύνδεση τους με το σχέδιο πόλεως. Καθορισμός δασών και δασικών εκτάσεων, οριοθέτηση ρεμάτων κλπ.
12. Καθορισμός πεζοδρόμων ή και ποδηλατοδρόμων στο εξωτερικό ή στο εσωτερικό των ΟΤ. (αρ.12 παρ.6 ΓΟΚ)
13. Καθορισμός χώρων στάθμευσης (υπαιθρίων και κλειστών)
14. Καθορισμός χώρων για τις εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών (χώροι στάθμευσης λεωφορείων, τερματικοί σταθμοί, κ.λπ.)
15. Καθορισμός ζώνης παραλίας, μαρίνες, λιμενικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.)

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ:

Στις περιοχές ένταξης που γειτνιάζουν με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο , ο καθορισμός και η προσαρμογή των ρυμοτομικών γραμμών ακολουθεί τη σχετική μελέτη κυκλοφορίας και σέβεται κα τά το δυνατό τον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό και ιδιαίτερα στις περιοχές που γειτνιάζουν με παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα οικισμών, όπου και γίνεται προσπάθεια αποκατάστασης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

Ο σχεδιασμός στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων γίνεται με αποφυγή ασκόπων ρυμοτομήσεων και κυρίως με προσαρμογή στη διαμορφωμένη κατάσταση.

Θα πρέπει να γίνει προσπάθεια στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, ώστε οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και οι διαπλατύνσεις των δρόμων να μη ρυμοτομούν από την κάθε ιδιοκτησία τμήμα μεγαλύτερο από την οφειλόμενη εισφορά, και κυρίως, να περιοριστούν στο ελάχιστο οι αναγκαίες τακτοποιήσεις και η δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων λόγω ρυμοτόμησης.

Τα παραπάνω σχεδιάζονται με βάση τα όρια και μεγέθη των υφισταμένων ιδιοκτησιών όπως φαίνονται στο διάγραμμα και ενδεχόμενη συμπλήρωση στοιχείων από επιτόπια έρευνα.

Επισημαίνεται ότι επειδή υπό ορισμένες προϋποθέσεις, προβλέπεται η δυνατότητα έκδοσης οικο δομικών αδειών, πριν από τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής, θα πρέ πει κατά το δυνατό να επιβάλλεται η απομάκρυνση των οικοδομών από τη ρυμοτομική γραμμή.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης εκφράζονται:

Με αναγραφή της συγκεκριμένης χρήσης κατά χώρο, στην περίπτωση καθορισμού χώρου με χρήση που υλοποιείται από Δημόσιο Φορέα ή Οργανισμό (Διοίκηση, Εκπαίδευση, Υγεία–Πρόνοια, Πολιτιστικές Λειτουργίες, Αθλητισμός, κ.λπ).

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, με προσδιορισμό κατηγοριών χρήσεων, όπως Αμιγής κατοικία, Γε νική κατοικία, Τουρισμός, Αναψυχή, κ.λπ.) κατά ΟΤ ή τμήμα ή πλευρά αυτού.

Οι παραπάνω κατηγορίες χρήσεων μπορούν να εξειδικεύονται κατά περίπτωση για κάθε περιοχή, και ερμηνεύονται αναλυτικά στο Υπόμνημα του χάρτη. Οι εξειδικεύσεις αυτές (πχ. περιορισμοί ή απαγορεύσεις χρήσεων κ.λπ.) περιγράφονται στο σχετικό άρθρο του Πολεοδομικού Κανονισμού.

Στη χρήση Τουρισμός, περιγράφεται το είδος των τουριστικών εγκαταστάσεων που επιτρέπονται (π.χ. ξενοδοχεία, ξενώνες, κάμπιγκς, κ.λπ.) καθώς και η μέγιστη επιτρεπόμ ενη δυναμικότητα των μονάδων για κάθε ζώνη (όπου αυτό είναι δυνατό).

Για την οριστικοποίηση των χρήσεων γης λαμβάνονται υπόψη τα σταθερότυπα ΥΠΕΧΩΔΕ .

Για τον καθορισμό και αναπροσαρμογή των τομέων συντελεστή δόμησης καθώς και των τομέων όρων και περιορισμών δόμησης λαμβάνονται υπόψη οι χάρτες της ανάλυσης κα ι ειδικά οι χάρτες Α.3., η προμελέτη, τα στοιχεία και συμπεράσματα της συμμετοχικής διαδικασίας και οι προτεινόμενες χρήσεις γης.

Κάθε τομέας με ίδιους μορφολογικούς όρους καθορίζεται με βάση τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των υπαρχόντων παραδοσιακών κτισμάτων και συνόλων και περιλαμβάνει πυρήνες με ομοιογενή μορφολογικά χαρακτηριστικά. Όπου κρίνεται σκόπιμο, καθορίζονται ειδικοί μορφολογικοί όροι με στόχο την αρμονική ένταξη των κτισμάτων στο περιβάλλον.

Η οργάνωση των κεντρικών περιοχών και άλλων κύριων κοινόχρηστων χώρων καθώς και του χώρου της παραλίας, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και αισθητικών τοπίων, περιορίζεται στην ένδειξη του προορισμού του χώρου.

Το πρόγραμμα διαμόρφωσης του κάθε χώρου θα δοθεί στο συνοδευτικό κείμενο του χάρτη και θα συνοδεύεται με προσχέδια – προτάσεις ειδικών διευθετήσεων των χώρων αυτών.

Στην περίπτωση που προτείνεται Ζώνη Αστικού Αναδασμού, η πινακίδα του Χάρτη στην οποία υπάρχει η ΖΑΑ παραδίδεται σε 2 σειρές αντιγρά φων. Στην πρώτη σειρά, που αποστέλλεται για θεσμοθέτηση, η ΖΑΑ οριοθετείται ως περιοχή εκτός σχεδίου και δεν γίνεται σχεδιασμός μέσα σ'αυτή. Στην δεύτερη σειρά, ο μελετητής προχω ρε ί στην εκπόνηση ρυμοτομικού μέσα στη ΖΑΑ ώστε να τεκμηριώνεται η ανάγκη χαρακτηρισμού σαν ΖΑΑ.

Η ΖΕΠ οριοθετείται απλώς ως περιοχή εκτός σχεδίου και η πολεοδομική μελέτη της συντάσσεται απο τον αρμόδιο φορέα.

Ο Βαθμός προστασίας και οι ειδικοί όροι και περιορισμοί για τα διατηρητέα–παραδοσιακά σύνολα, κτίσματα ή μεμονωμένα στοιχεία και τις περιοχές φυσικού κάλλους ή ιδιαίτερα στοιχεία καθορίζονται στον Πολεοδομικό Κανονισμό.

Στο συνοδευτικό κείμενο, μπορεί να αναφέρον ται και άλλα μέτρα ρύθμισης για την προστασία, ανάδειξη και πιθανή αποκατάστασή τους.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ:

- Ορια ενότητας
- Οριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όριο οικισμού, όριο ΓΠΣ, όριο δασών, δασικών εκτά σεων, όριο αρχαιολογικών χώρων, ΟΣ., ιδιωτικής πολεοδόμησης.
- Οριο διαμορφωμένου τμήματος Β' Κατοικίας.
- Ρυμοτομική γραμμή (πράσινη)
- Οικοδομική γραμμή (κόκκινη)
- Στοά
- Ακάλυπτος ιδιωτικός χώρος (μπλέ γραμμή ή διάγραμμα κάλυψης)
- Χρήσεις γης (απεικονίζονται κατά ΟΤ ή τμήμα του ή πλευρά του)

Αμιγής κατοικία

Λιανικό Εμπόριο, Υπηρεσίες, Γραφεία,Αναψυχή

Τουρισμός–τουριστικές εγκαταστάσεις.

Ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση π.χ. κοινόχρηστο πράσινο, άλσος, πλατεία, παιδική γωνιά, παιδική χαρά, γήπεδο αθλοπαιδειών, κ.λπ.)

Διοίκηση, κοινωφελείς λειτουργίες (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση κατά γήπεδο ή κτίσμα, π.χ. Κοινοτικό κατάστημα, Δημοτικό σχολείο, Σταθμός Α' Βοηθειών, Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων κ.λπ.)

- Οριο τομέων ΣΔ.
- Οριο τομέων λοιπων όρων δόμησης (συμπεριλαμβα νομένων και των ειδικών τομέων με μορφολογικούς και ειδικούς όρους δόμησης σε παραδοσιακά σύνολα)
- Οριο ΖΑΣ, ΖΕΕ, ΖΕΚ.
- Οριο περιοχών εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης.
- Οριο περιοχών προστασίας φυσικού περιβάλλον τος.
- Οριο αιγιαλού και παραλίας.
- Οριο περιοχών προστασίας δασικών εκτάσεων.
- Οριο ρεμάτων.
- Οριο αρχαιολογικών χώρων ή ζώνης προστασίας μνημείων.
- Οριο παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων.
- Προτεινόμενα για κήρυξη διατηρητέα αρχιτεκτο νικά ή φυσικά στοιχεία (πχ. κρήνη, καμπαναριο πλάτανος)
- Προτεινόμενα για κήρυξη παραδοσιακά ή διατηρη τέα κτίσματα και βαθμός προστασίας.
- Πεζόδρομος.
- Ποδηλατόδρομος.
- Σιδηροδρομική Γραμμή.
- Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών.
- Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων (υπαίθριοι και κλειστοί)
- Μαρίνα
- Λιμενικές εγκαταστάσεις.
- Λουτρικές εγκαταστάσεις.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Π.1.2. Πολεοδομικός Κανονισμός

Με τον Πολεοδομικό Κανονισμό καθορίζονται ειδικές διατάξεις, περιορισμοί και απαγορεύσεις που υπαγορεύονται από λόγους λειτουργικούς, αισθητικούς, οικονομικούς, ασφάλειας, υγιεινής και περιβαλλοντικούς.

Ο Πολεοδομικός Κανονισμός συντάσσεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στον Πολεοδομικό Κανονισμό περιλαμβάνονται τα εξής :

Περιοχή ισχύος του κανονισμού :

Αναφορά στην πολεοδομική ενότητα, την κεντρική περιοχή, ή σε άλλη περιοχή.

Χρήσεις γης :

Λεπτομερής περιγραφή των γενικών και ειδικών κατηγοριών κάθε χρήσης με ειδική αναφορά των απαγορευομένων ή επι τρεπομένων χρήσεων σε ισόγεια και ορόφους.

Χώροι ειδικών χρήσεων – ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές :

Καθορισμός χώρων κοινωφελών, κοινοχρήστων ή άλλων ειδικών λειτουργιών.

Καθορισμός προκηπίων, στοών, κλπ.

Καθορισμός γραμμής δόμησης των κτιρίων, κατά κατηγορία δρόμων με απόσταση από τον άξονα του δρόμου (όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο για να διατηρηθεί μια ομοιομορφία στο μέτωπο του δρόμου) μπορεί να γίνει με βάση το αρ.9 παρ.2 του ΓΟΚ. Στην περίπτωση αυτή δεν σημειώνεται η οικοδομική γραμμή στο ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά περιγράφεται στον πολεοδομικό κανονισμό.

Οροι και περιορισμοί δόμησης και άλλες σχετικές διατάξεις:

Είναι γνωστό ότι με το ΓΟΚ αντιμετωπίζονται ενιαία τα συ στήματα δόμησης, ύψη, τα ποσοστά κάλυψης, κ.λπ. Παρ' όλα αυτά είναι δυνατό, βάσει των διατάξεων του, να καθορι σθούν συγκεκριμμένοι όροι δόμησης κατά περιοχή ανάλογα με το χαρακτήρα και την ιδιομορφίατης. 'Αρα ο πολεοδομικός κανονισμός περιλαμβάνει υποχρεωτικά:

α) Το συντελεστή δόμησης

β) Τα απαραίτητα στοιχεία των οικοπεδων ώστε να είναι άρτια (εμβαδόν, διαστάσεις, μορφή)

γ) Ποσοστό κάλυψης

δ) Μέγιστο ύψος

Θέση κτιρίων και υποχρεωτικών ακαλύπτων χώρων που προκύ πτουν έμμεσα από τους όρους και περιορισμούς ως προς τις πλάγιες αποστάσεις (Αρ.9, παρ.2 ΓΟΚ).

Μορφή και λειτουργία των κτιρίων, καθώς και διαμόρφωση των εξωτερικών τους όψεων (αρχιτεκτονικά στοιχεία, υλικά, κ.λπ.).

Αλλοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

Διατηρητέα – παραδοσιακά σύνολα, κτίσματα ή μεμονωμένα στοιχεία και περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους:

Βαθμός προστασίας (χαρακτηρισμός ή / και ειδικοί όροι δόμησης).

Διαμορφώσεις και χρήσεις ελευθέρων χώρων:

Περιγραφή των τρόπων διαμόρφωσης και των χρήσεων και συνδέσεων κοινοχρήστων και ιδιωτικών ελευθέρων

χώρων.

Λοιπές ειδικές διατάξεις: για την ασφάλεια, λειτουργικότητα, αισθητική υγιεινή και οικονομία των οικοδομών, και του περιβάλλοντος καθώς και για την διακίνηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες, οι οποίες περιέχουν απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αφορούν στο σύνολο στις επί μέρους ζώνες, σε συγκεκριμένα ΟΤ ή και σε οικόπεδα ή εφ' όσον κριθεί απαραίτητο, και σε κτίρια ή τμήματά τους (π.χ. όπου χρειάζεται ισχύς του Ν.960/79 «περί γκαράζ, κ.λπ.»).

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Π.1.2 Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης (συνθετικός χάρτης)
(Κλ.1:5000 ή 1:2000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

ΥΠΟΒΑΘΡΟ : Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες και με συμπληρωμένα τα στοιχεία του πολεοδομικού σχεδίου Π.1.1.

Στο διάγραμμα είναι συμπληρωμένα τα όρια των δομημένων τμημάτων και του τυχόν υπάρχοντος εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή τα όρια οικισμών.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ : ΟΤ / τμήμα ΟΤ.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ : Αποτελεί συνθετικό χάρτη της τελικής πρότασης και δίνει την ολοκληρωμένη εικόνα της πολεοδομικής οργάνωσης της ενότητας – πολεοδομούμενης περιοχής.

–Καθορισμός περιοχών κεντρικών/κοινωφελών λειτουργιών κατά ιεραρχημένα επίπεδα όταν χρειάζεται.

– Καθορισμός περιοχών τουρισμού – αναψυχής

– Καθορισμός περιοχών αμιγούς κατοικίας

– Καθορισμός συντελεστών δόμησης (ΣΔ)και των τομέων τους.

– Καθορισμός των ορίων των ζωνών εφαρμογής των πολεοδομικών μηχανισμών

α) Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)

β) Ζωνών Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ)

γ) Ζωνών Κανονιστικών όρων δόμησης (ΖΚΟΔ)

δ) Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ)

– Καθορισμός των ορίων των ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων:

α) Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ)

β) Ζωνών Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)

– Καθορισμός ζωνών προστασίας πολιτιστικών ιστορικών συνόλων και σημαντικών μνημείων.

– Καθορισμός ζωνών προστασίας, φυσικού περιβάλλοντος (ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, ρέματα, βιότοποι, παραλία, κλπ) και καθορισμός ορίων δασών , δασικών εκτάσεων.

– Οργάνωση δικτύου ελευθέρων χώρων, πρασίνου αθλητισμού, κλπ)

– Οργάνωση κυρίου δικτύου κυκλοφορίας και σύνδεση του με το υπεραστικό οδικό δίκτυο.

Κύριοι άξονες κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών, κύριοι χώροι στάθμευσης και σταθμοί δημοσίων μέσων μεταφοράς.

– Επισήμανση των χώρων και σημείων όπου απαιτείται λεπτομερής διαμόρφωση και άμεση παρέμβαση (χώροι και σημεία του δικτύου ελευθέρων χώρων, του κυκλοφοριακού δικτύου ή των κεντρικών περιοχών, κλπ)

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ :

Ο Χάρτης Π.1.2. παρουσιάζει τη γενική πολεοδομική οργάνωση της περιοχής (ενότητες, βασικό δίκτυο κυκλοφορίας, χρήσεις γης, τομείς όρων δόμησης, ΣΔ., ζώνες εφαρμογής πολεοδομικών μηχανισμών, ζώνες προστασίας, κλπ)

Τα αναλυτικά στοιχεία των όρων δόμησης (συντελεστής, ύψος, κάλυψη, αρτιότητα, κλπ) δίνονται σε πίνακα.

Ο χάρτης Π.1.2 είναι η τελική πρόταση και συντάσσεται λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία και συμπεράσματα της συμμετοχικής διαδικασίας και τις κατευθύνσεις της Υπηρεσίας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ :

– Οριο περιοχής προς πολεοδόμηση

– Οριο ενότητας

– Χρήσεις γης

Κέντρο περιοχής (Λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή και ενδεχόμενα τουρισμός και κατοικία)

Τοπικό κέντρο (κατοικία, κύρια ή παραθεριστική , λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις,ανα ψυχή και τουρισμός)

Αμιγής κατοικία (κύρια ή παραθεριστική, παιδικές χαρές, ελάχιστες εξυπηρετήσεις)

Ενοικιαζόμενα δωμάτια, ενοικιαζόμενα διαμερίσματα.

Τουριστικές εγκατατάσεις – Αναψυχή

Διοίκηση

Εκπαίδευση

Υγεία – Πρόνοια

Πολιτιστικά

Αθλητισμός

Πράσινο – ελέυθεροι χώροι

Ακτή – Λουτρικές εγκαταστάσεις

Συντελεστής δόμησης και κατ'αρχήν όρια τομέων

Ορια ΖΕΠ – ΖΑΑ – ΖΚΟΔ – ΖΑΣ

Ορια ΖΕΕ – ΖΕΚ

Ζώνη προστασίας πολιτιστικών και ιστορικών συνόλων (παραδοσιακά σύνολα, αρχαιολογικοί χώροι, κλπ)

Σημαντικά μεμονωμένα παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίσματα – μνημεία.

Ζώνη προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, ιδιαίτερα φυσικά στοιχεία, βιότοποι, παραλίες κλπ)

'Οριο δασών και δασικών εκτάσεων.

'Οριο ρεμάτων.

Ελεύθερη λεωφόρος.

Αρτηρία.

Συλλεκτήρια οδός (πρωτεύσα – δευτερεύουσα)

Βασικός πεζόδρομος – ποδηλατόδρομος

Κύριοι χώροι στάθμευσης

Γραμμές αστικών – υπεραστικών λεωφορείων

Εγκαταστάσεις (σταθμοί, κλπ) μέσων μαζικών μεταφορών

α) Σταθμος λεωφορείων

β) Σταθμός τραίνων

γ) Λιμάνι Αγκυροβόλιο

δ) Μαρίνα

Σιδηροδρομική γραμμή

Χώρος ή σημείο όπου απαιτείται λεπτομερής σχεδιασμός ή και άμεση παρέμβαση.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Π.1.3. ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Πίνακας Π.1.3.1. Ανάγκες για κοινωνική υποδομή – εξυπηρετήσεις

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ : Επιφάνεια κατά χρήση / μονάδα χρήστη

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ :

Ο πίνακας αυτός δίνει την απαιτούμενη επιφάνεια και τον απαιτούμενο αριθμό μονάδων για κάθε χρήση κοινωνικής υποδομής, κατά ενότητα και στο σύνολο της περιοχής.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ :

Η εκτίμηση των αναγκών κοινωνικής υποδομής γίνεται ξεχωριστά για τις λειτουργίες που εξυπηρετούν το σύνολο των κατοίκων και για τις λειτουργίες τοπικού επιπέδου που εξυπηρετούν ει δικότερα τον πληθυσμό κάθε ενότητας.

Η συμπλήρωση του πίνακα γίνεται με τα παρακάτω στοιχεία :

Στην στήλη 1, συμπληρώνεται ο αριθμός των χρηστών (μόνιμοι παραθεριστές και ημερήσιοι) , όπως προκύπτει από τα αντίστοιχα προγραμματικά πληθυσμιακά μεγέθη του ΣΧΑΠ κατά ενότητα και σύνολα) και το αντίστοιχο σταθερότυπο ανά κα τηγορία και χρήστη στη στήλη 2.

Στις στήλες 3, 4 και 5 σημειώνονται τα τμ. ωφέλιμης επιφάνειας σύμφωνα με τα σταθερότυπα. Εάν το πρότυπο μέγεθος αφορά κτίσμα ή αντίστοιχα έκταση, αυτό ση μειώνεται σε παρένθεση.

Ο πίνακας συνοδεύει τον χάρτη Π.1.0., προμε λέτη και οριστικοποιείται στην πρόταση.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ : Βλέπε συνοδευτικό τύπο πίνακα Π.1.3.1.

Στις οριζόντιες στήλες των χρήσεων συμπληρώνονται χρήσεις όπως :

α) Για κάθε ενότητα:
- Τοπικές πλατείες και πάρκα
- Παιδική χαρά, παιδότοπος
- Αθλοπαιδιά, γήπεδο
- Χώροι στάθμευσης
- Τοπικό εμπορικό κέντρο κλπ.

β) Για το σύνολο της περιοχής κατά περίπτωση
- Υγεία – Πρόνοια :

Κέντρο Υγείας, Ιατρείο, σταθμός Πρώτων Βοηθειών, βρεφονηπιακός Σταθμός.
- Παιδικός Σταθμός
- Πράσινο
- Ελέυθεροι χώροι
- Αθλητισμός :

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΠΙΝΑΚΑΣ

32α

ΤΥΠΟΣ ΠΙΝΑΚΑ Π -1.3.1ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

ΝΟΜΟΣ .... ΠΕΡΙΟΧΗ .... ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

Χρήσεις Συνόλου περιοχής Ενότητας	Χρήστες P	Σταθερότυπο ανά χρήστη	Απαιτούμενη κοιν. υποδομή γη (στρ) και μονάδες	Αξιοποιούμενη υπαρχ. κοιν. υποδομή γη (στρ) - μοναδ.	Αναγκαία νέα κοινωνική υποδομή γη (στρ) - μονάδες
	1	2	3 = 1Χ2	4	5 = 3-4
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ					
2. ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ					
3. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΥ					
4. ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ					
5. ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ					
6. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ					
7. ΚΤΙΡΙΑ ΥΓΕΙΑΣ - ΠΡΟΝΟΙΑΣ					
8. ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ					
Αθλητικές εγκαταστάσεις					
Ελεύθερα γήπεδα					
9. ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ					
Παιδότοποι					
10. ΝΑΟΣ					
11. ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ					
12. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ					

Αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθερα γήπεδα, ελεύθεροι χώροι πρασίνου, αλσος ή οργανωμένο πράσινο , πλάζ

– Πολιτιστικές χρήσεις

– Εκπαίδευση :

Λύκειο, Γυμνάσιο, Δημοτικό, Νηπιαγωγείο

– Εμπόριο – Γραφεία – εξυπηρετήσεις

– Διοίκηση :

Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα, αστυνομικό τμήμα , πυροσβεστική, ταχυδρομείο, τηλεφωνικό κέντρο, κλπ.

– Αναψυχή (εστιατόρια, καφενεία, κινηματογράφοι, κλπ.)

– Κυκλοφοριακό δίκτυο :

δρόμοι, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι.

– Χώροι Στάθμευσης.

Π.1.3. ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Πίνακας Π.1.3.2. Σχέση μεγεθών / εισφορών

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή που πολεοδομείται /ενότητα

ΕΠΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ : Περιοχή που πολεοδομείται/ ενότητα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ :

Ο πίνακας δίνει την συνοπτική εικόνα σε ότι αφορά τα προτεινόμενα κοινόχρηστα και κοινωφελή (δρόμοι, πλατείες, χώροι σχολείου κλπ.) και τη δυνατότητα δημιουργίας τους (εισφορές, υπάρχοντα ΚΧ. που αξιοποιούνται κλπ.) με σκοπό την εκτίμηση του ελλείματος σε γη.

Τό μέγεθος του ελλείματος αποτελεί και έλεγχο της εφικτότητας του σχεδιασμού.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ :

Ο πίνακας συμπληρώνεται ξεχωριστά για κάθε ενότητα και για το σύνολο της περιοχής.

Το έλλειμμα σε γη υπολογίζεται ως εξής :

Από τους προτεινόμενους κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς αφαιρούνται οι αξιοποιήσιμοι υπάρχοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και η εισφορά σε γη.

Λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του πίνακα Α–4 μετά την αναπροσαρμογή τους από την πρόταση.

Στη στήλη 1, μεταφέρονται οι συνολικά απαιτούμενες εκτάσεις σε γήπεδα της στήλης 3 του προηγούμενου πίνακα Π.1.3.1.

Στη στήλη 2, αντίστοιχα μεταφέρονται οι συνολικές εκτάσεις σε γήπεδα της στήλης 4 του πί νακα Π.1.3.1.

Η στήλη 3 υπολογίζεται με βάση το χάρτη και τον πίνακα Α.3.

Στη στήλη 5 αναγράφεται η συνολική έκταση της πολεοδομούμενης περιοχής κατά ενότητα ή σύνολο.

Ο πίνακας συνοδεύει το χάρτη Π.1.0., προμελέτη και οριστικοποιείται στην πρόταση.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ : Βλέπε συνημμένο τύπο πίνακα Π.1.3.2.

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΠΙΝΑΚΑΣ

34α

ΠΙΝΑΚΑ Π - 1.3.2. ΣΧΕΣΗ ΜΕΓΕΘΩΝ / ΕΙΣΦΟΡΩΝ

ΝΟΜΟΣ .... ΠΕΡΙΟΧΗ .... ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: περιοχή που πολεοδομείται/Ενότητα

ΠΕΡΙΟΧΗ	Προτεινόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (στρ)	Αξιοποιούμενοι υπάρχοντες κοινοχρηστοι χώροι (στρ)	Συνολική εισφορά /σε γη (στρ)	Εκτίμηση ελλείματος σε γη (στρ)	Συνολική έκταση (στρ)
	1	2	3	4 = 1-(2+3)	5
Ενότητα 1 " 2 " 3 Σύνολο περιοχής					

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: - Δίπλα από τις πιφάνειες σε στρέμματα κάθε κάθετης στήλης σημειώνεται σε αρένθεση το ποσοστό της επί της συνολικής έκτασης της περιοχής ή της ενότητας.

Π.2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Χάρτης Π.2. Δίκτυα και εγκαταστάσεις

(Κλ. 1: 1000 ή 1:2000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

ΥΠΟΒΑΘΡΟ : Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες ή απλό κτηγματογραφικό διάγραμμα.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ : Περιοχή που πολεοδομείται – ενότητα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ : 1. Υδρευση :

Συμπλήρωση και τροποποίηση υπάρχοντος κύριου δικτύου με τις σχετικές εγκαταστάσεις κατά υψομετρικές ζώνες ύδρευσης και πυρόσβεσης.

2. Αποχέτευση ομβρίων – αντιπλημμυρική προστα σία :

α) Δίκτυο των κυρίων αγωγών ομβρίων και σχετικές εγκαταστάσεις. Αποδέκτης και έργα εκβολής.

β) Αναγκαία έργα αντιπλημμυρικής προστασίας διευθέτηση ρεμμάτων.

3. Αποχέτευση ακαθάρτων :

α) Καθορισμός περιοχών που εξυπηρετούνται απο δίκτυα ακαθάρτων

β) Κύριο δίκτυο ακαθάρτων και τυχόν αντλιοστάσια.

Τελικός αποδέκτης εγκαταστάσεων καθαρισμού λυμάτων, διάθεση ιλύος.

4. Απορρίματα :

Χώρος διαθεσης, τρόπος συλλογής και διάθεσης.

5. Ενεργειακό σύστημα :

α) Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις : Θέση σταθμών και υποσταθμών και δυναμικότητά τους, δίκτυα υψηλής και μέσης τάσης.

β) Δίκτυο φυσικού αερίου.

6. Τηλεπικοινωνιακό σύστημα :

Εγκαταστάσεις τηλεφωνοδότησης, εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

7. Δίκτυο κυκλοφορίας :

Ιεράρχηση οδικού δικτύου κυκλοφορίας οχημάτων, μονοδρoήσεις, χώροι στάθμευσης και στάθμευση παρά την οδό, καθορισμός ζωνών απαγόρευσης κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων κλπ.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ :

1. Η πρόταση για τα έργα τεχνικής υποδομής συντάσσεται για να υποβοηθήσει την πολεοδομική μελέτη και δεν υποκαθιστά τις ειδικές μελέτες έργων τεχ νικής υποδομής ούτε δεσμεύεται από τις προδιαγραφές τους (ΠΔ. 696/74).

2. Για όλες τις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής, η πρόταση θα περιλαμβάνει τα παρακάτω σημεία τα οποία θα αναπτυχθούν στο συνοδευτικό κείμενο:

– Συνοπτικοί υπολογισμοί (που θα παρουσιαστούν στο κείμενο) της απαιτούμενης δυναμικότητας με βάση τις προτάσεις της πολεοδομικής μελέτης (χρήσεις κλπ) και των προβλεπομένων πληθυσμιακών μεγεθών .

– Προτάσεις βάσει των στοιχείων της ανάλυσης και των παραπάνω υπολογισμών, για τις σπουδαιότερες τροποιήσεις, βελτιώσεις, επεκτάσεις των υπαρχουσών κύριων εγκαταστάσεων καθώς και νέες απαιτούμενες κύριες εγκαταστάσεις και δίκτυα για την κάλυψη των αναγκών.

– Το προτεινόμενο από το μελετητή γενικό υδατικό και ενεργειακό ισοζύγιο για την περιοχή σε πίνακες, με βάση τις προτάσεις του για την αντιμετώπιση των αναγκών (μορφή πινάκων στην κρίση του μελετητή).

– Θα ληφθεί υπόψη ιδιαίτερα η προστασία του περιβάλλοντος .

Ειδικώτερα :

– Δίκτυα ομβρίων :

Η πρόταση να εκμεταλλεύεται το φυσικό υδρογραφικό δίκτυο της περιοχής, την ανάγκη για διευθέτηση ρεμμάτων και έργα εκβολής καθώς και την εξέταση ανάγκης περιμετρικής τάφρου προστασίας κλπ.

– Δίκτυα ακαθάρτων :

Η πρόταση να λαμβάνει υπόψη κριτήρια όπως μέγεθος πληθυσμού, μορφολογία εδάφους και μηχανική εδάφους.

– Ενεργειακά συστήματα :

Η πρόταση θα περιλαμβάνει μεταφορά υπαρχουσών εγκαταστάσεων και μετατροπή δικτύων λόγω περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

– Προστασία – Ασφάλεια περιοχής :

α) Πυροπροστασία:

Προτείνεται η θέση πυροσβεστικού σταθμού και ενδεχομένων άλλων εγκατα στάσεων πυροσβέσεως. Επίσης προτείνεται η δημιουργία ζωνών πυρασφαλείας της περιοχής. Θα ληφθούν κριτήρια όπως προσπελασιμότητας οχημάτων, κλπ.

β) Ασφάλεια από θεομηνίες, σεισμούς κλπ.:

Προτείνονται χώροι κατάλληλοι για τη συγκέντρωση του πληθυσμού σε περίπτωση εκτάκτων αναγκών (σχολεία, πάρκα, πλατείες, κλπ).

– Ζώνες προστασίας γύρω από τις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής.

3. Ο μελετητής υποχρεούται να επισημάνει ποιά έργα στην περιοχή επιβάλλεται να υλοποιηθούν σε άμεση προτεραιότητα με κριτήρια ό πως :

– πιεστική ανάγκη της περιοχής, προστασία περιβάλλοντος.

– εξυπηρέτηση του μεγαλύτερου αριθμού πολιτών σε σχέση με το κόστος του έργου.

– δυνατότητα αυτοχρηματοδότησης του έργου για να προχωρήσουν οι ΟΤΑ σε άμεση ανάθεση των σχετικών μελετών.

4. Η οργάνωση και ιεράρχηση του δικτύου κυκλοφορίας ακολουθεί τις κατευθύνσεις που δίνο νται από τα πολεοδομικά πρότυπα περιοχών α' κατοικίας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ :

– Περιοχές δικτύου ύδρευσης κατά υψομετρικές ζώνες.
– Υδραγωγείο με τον τρόπο μεταφοράς
– Δεξαμενές αποθήκευσης επίγειες, υδατόπυργοι
– Αντλιοστάσια ύδρευσης και καταθλιπτικοί αγωγοί.
– Κύριοι αγωγοί διανομής
– Κύριοι αγωγοί μη πόσιμου νερού.
– Κύριοι αγωγοί ομβρίων.
– Σημεία εκβολής ομβρίων.
– Διευθέτηση ρεμμάτων (με ανάχωμα, με ανοικτή διατομή, με κλειστή διατομή)
– Αντλιοστάσια ομβρίων .
– Συλλεκτήρια τάφρος προστασίας της περιοχής.
– Κύριοι αγωγοί παντορροϊκού δικτύου.
– Περιοχή εξυπηρέτησης με δίκτυα ακαθάρτων.
– Κύριοι αγωγοί ακαθάρτων
– Αντλιοστάσια ακαθάρτων
– Θέση εγκατάστασης καθαρισμού λυμάτων και διάθεσης ιλύος και τρόπος διάθεσης υγρών αποβλήτων.
– Χώρος διάθεσης απορριμάτων και τρόπος διάθεσης.

– Δίκτυα ΔΕΗ : πρωτεύον (υψηλή τάση) και δευτερεύον (μέση τάση) και είδος αυτών (εναέριο υπόγειο).

– Τάση δικτύων.

– Υποσταθμοί, σταθμοί μετασχηματιστού, σταθμοί ζεύξης (δυναμικότητα)

– Δίκτυο φυσικού αερίου και εγκαταστάσεις διανομής.

– Εγκαταστάσεις τηλεφωνικών και ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

– Πυροσβεστικοί σταθμοί, άλλες εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, ζώνες πυρασφάλειας.

– Χώροι κατάλληλοι για συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση θεομηνιών.

– Αρτηρία

– Συλλεκτήρια οδός (πρωτεύουσα – δευτερεύουσα)

– Τοπική οδός

– Κατευθύνσεις ροών οχημάτων (αφορά μόνον τις μονοδρομήσεις)

– Χώρος στάθμευσης

– Στάθμευση παρά την οδό

– Απαγόρευση κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων

– Πεζόδρομοι – ποδηλατόδρομοι

– Γραμμές λεωφορείων.

– Μαρίνες, λιμενικές εγκαταστάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σε περίπτωση που ο χάρτης της Τεχνικής Υποδομής γίνεται δυσανάγνωστος λόγω του φόρτου των απεικονιζομένων στοιχείων, το Δίκτυο Κυκλοφορίας μπορεί να σχεδιαστεί σε χωριστό χάρτη.

Π.3. ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ ΕΡΓΩΝ – ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Π.3.1. Προτεραιότητες έργων – Προϋπολογισμός

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ :

1. Προτεινόμενα κύρια έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής κατά είδος σ' ολόκληρη την περιοχή που πολεοδομείται και κατά ενότητα, και πρόταση φορέων εφαρμογής.

2. Εκτίμηση του κόστους των προτεινομένων κύριων έργων του σημείου 1 του πίνακα Π.1.3.1.

3. Αναλυτική χρονική κλιμάκωση των προτεινομένων, με προτεραιότητες για την εφαρμογή τους, κυρίων έργων του σημείου 1 του πίνακα Π.1.3.1.

4. Αναφορά στον υπεύθυνο φορέα για την υλοποίηση του.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ :

Το περιεχόμενο του θέματος εκφράζεται σε πίνακα.

Οι πίνακες, επιλογής του μελετητή, και με τη σύμφωνη γνώμη της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Οι προτάσεις θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις προτάσεις του «Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχής Δεύτερης Κατοικίας (ΣΧΑΠ), Ρυθμιστικών Σχεδίων Αττικής – Θεσσαλονίκης, τυχόν υπάρχον ΓΠΣ, που βρίσκεται σε λειτουργική εξάρτηση με την υπό μελέτη περιοχή δεύτερης κατοικίας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ/ΩΝ : Στην κρίση του μελετητή και της Δ/νουσας Υπηρεσίας.

2. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 16 Απριλίου 1994

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Εκδίδει την ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ από το 1833

Διεύθυνση : Καποδιστρίου 34
Ταχ. Κώδικας : 104 32
TELEX : 22.3211 YPET GR
FAX : 5234312

Οι υπηρεσίες του **ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟΥ** λειτουργούν καθημερινά από **8.00΄** έως **13.00΄**

ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

* Πώληση ΦΕΚ όλων των Τευχών Σολωμού 51 τηλ.: 52.39.762
* ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ: Σολωμού 51 τηλ.: 52.48.188
* Για φωτοαντίγραφα παλαιών τευχών στην οδό Σολωμού 51 τηλ.: 52 48 141
* Τμήμα πληροφόρησης: Για τα δημοσιεύματα των ΦΕΚ Σολωμού 51 τηλ. 52.25.713 – 52.49.547

* Οδηγίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.48.785

Πληροφορίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.25.761

* Αποστολή ΦΕΚ στην επαρχία με καταβολή της αξίας του δια μέσου Δημοσίου Ταμείου Για πληροφορίες: τηλ.: 52.48.320

Τιμές κατά τεύχος της ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ:

Κάθε τεύχος μέχρι 8 σελίδες δρχ. 100. Από 9 σελίδες μέχρι 16 δρχ. 150, από 17 έως 24 δρχ. 200

Από 25 σελίδες και πάνω η τιμή πώλησης κάθε φύλλου (8σέλιδου ή μέρους αυτού) αυξάνεται κατά 50 δρχ.

Μπορείτε να γίνετε συνδρομητής για όποιο τεύχος θέλετε. Θα σας αποστέλλεται με το Ταχυδρομείο.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ

Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 2531		Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 3512
Η ετήσια συνδρομή είναι:		Ποσοστό 5% υπέρ του Ταμείου Αλληλοβοηθείας του Προσωπικού (ΤΑΠΕΤ)
α) Για το Τεύχος Α΄	Δρχ. 15.000	Δρχ. 750
β) » » » Β΄	» 30.000	» 1.500
γ) » » » Γ΄	» 10.000	» 500
δ) » » » Δ΄	» 30.000	» 1.500
ε) » » » Αναπτυξιακών Πράξεων	» 20.000	» 1.000
στ) » » » Ν.Π.Δ.Δ.	» 10.000	» 500
ζ) » » » ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	» 5.000	» 250
η) » » » Δελτ. Εμπ.& Βιομ. Ιδ.	» 10.000	» 500
θ) » » » Αν. Ειδικού Δικαστηρίου	» 3.000	» 150
ι) » » » Α.Ε. & Ε.Π.Ε.	» 200.000	» 10.000
ια) Για όλα τα Τεύχη εκτός ΤΑΕ-ΕΠΕ	» 100.000	» 5.000

Πληροφορίες: τηλ. 52.48.320